

Veintiocho de junio de dos mil veintiuno.

Proceso	: Verbal de pertenencia
Demandante	: BEATRIZ ELENA GÓMEZ GARCÍA
Demandados	: HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARÍA LÓPEZ VDA DE ÁLVAREZ- vinculados y demás personas indeterminados
Radicación	: 631904089002201600151-00
Interlocutorio	: 134

Conforme lo dispone el legislador, a través de auto interlocutorio se realizará la adición que corresponda en el asunto de la referencia; por tanto, la suscrita Juez procede a pronunciarse sobre la Resolución 42 del 20/01/2020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío por medio de la cual se modificó la resolución 551 del 29/11/2019 que suspendió el trámite de registro a prevención, a través de las cuales se determinó por parte de la citada entidad no atender la orden emanada por este despacho a través de la sentencia **107 del 7 de octubre de 2019** que, en su parte resolutive reza así:

“PRIMERO: DECLARAR que **BEATRIZ ELENA GÓMEZ GARCÍA**, mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía 24'989.448 y **ROBERTO CARLOS GÓMEZ RIVERA**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía 18'491.976 han adquirido por prescripción extraordinaria la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con la ficha catastral 01-01-0082-0006-000, en una extensión de 344.40 M2 y un área construida de 344.40 M2, cuya ubicación es la carrera 9 No. 8-03 del municipio de Circasia Quindío y, presenta los siguientes linderos: **###NORTE:** Con la carrera 9 en una extensión de 12.00 mts. de propiedad del municipio de Circasia Quindío. **ORIENTE:** Con la calle 8 en una extensión de 28.70 mts. de propiedad del municipio de Circasia Quindío. **SUR:** Con la ficha catastral 010100820007000 en una extensión de 12.00 mts. de propiedad de Aurelio Puyo Rivera. **OCCIDENTE:** Con la ficha catastral 010100820005000 en una extensión de 28.70 mts. de propiedad de Yamilet Varón Gallego, debiéndose **actualizar** el número de ficha catastral, la cual es **6319000101000000820006000000000**.

Lo anterior, teniendo en cuenta el material probatorio recaudado, las indagaciones realizadas, la certificación expedida por el municipio de Circasia Quindío, donde consta que el bien inmueble no es requerido ni es de uso público; y, en especial, la inspección judicial practicada, la orientación del auxiliar de la justicia designado y verificación con los demás soportes documentales.

TRADICIÓN: **BEATRIZ GÓMEZ SIERRA** adquirió la posesión material del bien inmueble con ficha catastral **0101000000820006000000000** (actualizada **6319000101000000820006000000000**) por compra realizada mediante escritura pública 193 del 2 de julio de 1976, protocolizada en la Notaría Única del Circasia Quindío a la señora **MARÍA LÓPEZ VIUDA DE ÁLVAREZ** como poseedora de los derechos herenciales de **ANA FELIX FLÓREZ** y **MERCEDES RÍOS**. **BEATRIZ GÓMEZ SIERRA** falleció el 9 de febrero de 2015, momento desde el cual, tomaron posesión del citado bien inmueble, sus dos nietos **BEATRIZ ELENA GÓMEZ GARCÍA** y **ROBERTO CARLOS GÓMEZ RIVERA**.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el bien inmueble con ficha catastral (actualizada) **6319000101000000820006000000000**.

TERCERO: ORDENAR la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria que corresponda a la ficha catastral (actualizada) 6319000101000000820006000000000, con base en la información que aparece en el numeral segundo de esta providencia¹.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de este fallo en el folio de matrícula inmobiliaria que se abrirá, conforme se ordenó en el numeral tercero de esta sentencia.

QUINTO: SIN COSTAS para ninguna de las partes.

SEXTO: EXPEDIR las copias que requieran las partes del presente fallo y líbrense los oficios respectivos con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, anexándose copias de las escrituras que obran en el expediente.

Cumplido lo anterior y no quedando actuación pendiente alguna, vayan las diligencias al ARCHIVO DEFINITIVO del Juzgado, previas las anotaciones en los libros radicadores... ”

La orden impartida a la señora Registradora consiste en inscribir el fallo pero, al establecerse a través de un proceso declarativo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio desde sus inicios que no contaba con matrícula inmobiliaria trocada, que no coincidía con la descripción física del inmueble y mucho menos con titulares de derechos reales, donde un juez de la república con base en pruebas legalmente obtenidas y, ante todo, la verificación de que el mismo no es un bien inmueble de uso público, baldío y que el municipio lo haya reclamado como suyo, donde además se realizó la vinculación a cada una de las personas determinadas e indeterminadas que, que una u otra forma resultaran afectadas con la decisión de fondo que se adoptó, con ficha catastral 6319000101000000820006000000000, se debe acudir al contenido de la norma que faculta a esta funcionaria a ordenar la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria, la cual dice así:

Artículo 56 de la ley 1579 de 2012: *Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio. Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.*

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo... ”

La decisión adoptada por esta funcionaria no es caprichosa y limitada simplemente a los anteriores parámetros, la misma fue adoptada con base en pruebas legalmente allegadas al proceso, entre las cuales tenemos los diferentes informes de las entidades encargadas de rendirlos, se pudo establecer que el bien inmueble objeto de adquisición no fuera imprescriptible o de propiedad de entidades del Estado, sobre el mismo no se estuviera adelantando proceso de restitución de tierras, no estuviera ubicado en zona de alto riesgo o ubicado en terreno afectado por obra pública, no recaiga sobre el mismo procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción de derecho de dominio o destinado a actividades ilícitas.

Se practicó inspección judicial al bien inmueble, prueba que, conforme la definen jurisprudencia y doctrina como prueba reina, consistente en la comprobación directa en aplicación al principio de inmediatez por parte del juez, donde se verifican los hechos narrados por el demandante y la oposición que presente la parte contraria y de la cual se pudo concluir una vez la intervención y análisis del perito experto designado por el despacho que, efectivamente que este lote objeto de pertenencia sí existe y tiene una extensión de 344.40 M2 y un área construida de 344.40 M2, ubicado en la carrera 9 No.8-03 del municipio de Circasia y, ante todo, que no es de propiedad del municipio debiéndose por tanto, con la declaración realizada en la sentencia referida y objetada por la

¹ Artículos 51 y 56 de la ley 1579 de 2012.

Registradora de Instrumentos Públicos que dicho sea de paso se ha convertido en una instancia de control hacia los jueces, cuestionando nuestro trabajo y emitiendo cuestionamientos sobre las decisiones adoptadas, desconociendo las funciones delegadas por el Estado y emitiendo juicios a priori sobre el leal ejercicio de nuestras funciones.

En el municipio donde esta funcionaria tiene jurisdicción se puede advertir sobre el uso o la costumbre, como una fuente del derecho, normas jurídicas no escritas pero las personas las cumplen pues como hecho notorio en esta zona cafetera, donde los usos y costumbres se aferraron ante la seriedad de la palabra entre las partes intervinientes en diferentes negocios jurídicos, en especial sobre bienes inmuebles, utilizados para urbanizar las ciudades, para nuestro caso, Circasia, Quindío, éstos se vendían y compraban sin beneficio de inventario y, aunado a lo anterior, con base en un estudio serio con base en registros ante el IGAC en 08-10-2015 del predio objeto declaración de pertenencia, le aparecía una matrícula 280-244 sin definitivamente corresponder pues la parte interesada pudo demostrar que era un bien ubicado en la ciudad de Armenia,, máxime que ya había sido corroborado por el IGAC que no le pertenecía a la ficha catastral del bien inmueble que aquí se solicita se proceda a la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria del cual, se itera, no es de propiedad del municipio, procediendo a su corrección.

Dicha situación también fue advertida por la misma Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuando mediante oficio 2802018EE00813- nota devolutiva 2018-280-6-1238 devolvió sin registrar la demanda admitida por este despacho, en virtud a que la demandada no era propietaria de dicho bien y el mismo correspondía a un predio de propiedad horizontal en la ciudad de Armenia y, que dicho folio de matrícula se encontraba jurídicamente cerrado. Ante este error, reconocido por el IGAC, las pruebas recaudadas y la certeza de no ser un bien de uso público ni de propiedad del municipio, el paso a seguir, conforme a la normativa que se invoca es el de ordenar la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria, por carecer de dicha identificación y como consecuencia de haberse accedido a la pretensión, mediante una sentencia que declaraba que **BEATRIZ ELENA GÓMEZ GARCÍA**, mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía 24'989.448 y **ROBERTO CARLOS GÓMEZ RIVERA**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía 18'491.976 han adquirido por prescripción extraordinaria la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con la ficha catastral 01-01-0082-0006-000, en una extensión de 344.40 M2 y un área construida de 344.40 M2, cuya ubicación es la carrera 9 No. 8-03 del municipio de Circasia Quindío y, presenta los siguientes linderos: ###NORTE: Con la carrera 9 en una extensión de 12.00 mts. de propiedad del municipio de Circasia Quindío. ORIENTE: Con la calle 8 en una extensión de 28.70 mts. de propiedad del municipio de Circasia Quindío. SUR: Con la ficha catastral 010100820007000 en una extensión de 12.00 mts. de propiedad de Aurelio Puyo Rivera. OCCIDENTE: Con la ficha catastral 010100820005000 en una extensión de 28.70 mts. de propiedad de Yamilet Varón Gallego, debiéndose **actualizar** el número de ficha catastral, la cual es **6319000101000000820006000000000**.

Respecto al pronunciamiento de la señora Registradora que, desconociendo todo lo recaudado mediante un procedimiento indicado en el Código General del Proceso y, prevaleciendo el derecho sustancial, donde enfatiza estar en presencia de una presunción por cuanto el bien inmueble objeto de pertenencia no contaba con matrícula inmobiliaria, traslado de inmediato el mismo como de propiedad del municipio. En manera alguna puede aceptarse dicha afirmación y desconocimiento del mandato de un juez de la república que ha tenido que realizar un análisis responsable de cada prueba allegada al expediente. La figura jurídica que para el caso analizado corresponde a una presunción legal, es decir, aquella que admite prueba en contrario, lo cual efectivamente se realizó al interior de este proceso. No puede el juez despojar del derecho a la propiedad privada a una persona que, teniendo un bien inmueble ubicado en un municipio donde es un hecho notorio tiene serios problemas de identificación de los predios que lo componen y a acudido ante los jueces de la república para que hagan efectivo su derecho y este se materialice, en el caso presente, registrados como propietarios de un bien inmueble que está plenamente identificado y tiene su correspondiente matrícula inmobiliaria.

Será necesario adicional el **ordinal** primero de la sentencia 107 del 7 de octubre de 2019, en lo que respecta a la tradición del inmueble, dejando registrado el contenido exacto de los documentos expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Filandia calendarado el 12 de octubre de 2000 y certificado de la Secretaría Financiera del Municipio de Circasia Quindío, del 30 de junio de 2016, que a la letra reza en su parte pertinente: “*LA SECRETARÍA FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO, ... CERTIFICA: ... Que revisada la información en nuestro sistema, se determinó que el predio ubicado en la carrera 9 No.8-03 del Municipio de Circasia, identificado con la ficha catastral No.0101000000820006000000000, figura a nombre de la señora MARÍA LÓPEZ VDA. DE ALVAREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No.24.657.727... Se expide en el Municipio de Circasia Quindío, a los treinta (30) días del mes de junio de 2016. (fdo.) MARIO RESTREPO SÁNCHEZ – Secretario Financiero*”

Por lo expuesto, el juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia, Quindío,

RESUELVE:

PRIMERO: ADICIONAR el ordinal **PRIMERO** de la sentencia proferida 107 del 7 de octubre de 2019, el cual quedará así:

“PRIMERO: DECLARAR que **BEATRIZ ELENA GÓMEZ GARCÍA**, mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía 24'989.448 y **ROBERTO CARLOS GÓMEZ RIVERA**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía 18'491.976 han adquirido por prescripción extraordinaria la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con la ficha catastral 01-01-0082-0006-000, en una extensión de 344.40 M2 y un área construida de 344.40 M2, cuya ubicación es la carrera 9 No. 8-03 del municipio de Circasia Quindío y, presenta los siguientes linderos: **###NORTE:** Con la carrera 9 en una extensión de 12.00 mts. de propiedad del municipio de Circasia Quindío. **ORIENTE:** Con la calle 8 en una extensión de 28.70 mts. de propiedad del municipio de Circasia Quindío. **SUR:** Con la ficha catastral 010100820007000 en una extensión de 12.00 mts. de propiedad de Aurelio Puyo Rivera. **OCCIDENTE:** Con la ficha catastral 010100820005000 en una extensión de 28.70 mts. de propiedad de Yamilet Varón Gallego, debiéndose **actualizar** el número de ficha catastral, la cual es **6319000101000000820006000000000**.

Lo anterior, teniendo en cuenta el material probatorio recaudado, las indagaciones realizadas, la certificación expedida por el municipio de Circasia Quindío, donde consta que el bien inmueble no es requerido ni es de uso público; y, en especial, la inspección judicial practicada, la orientación del auxiliar de la justicia designado y verificación con los demás soportes documentales.

TRADICIÓN: **BEATRIZ GÓMEZ SIERRA** adquirió la posesión material del bien inmueble con ficha catastral actualizada No. 6319000101000000820006000000000) por compra realizada mediante escritura pública 193 del 2 de julio de 1976, la cual fue devuelta de Registro de Instrumentos Públicos de Filandía por falta de matrícula inmobiliaria, escritura protocolizada en la Notaría Única del Circasia, Quindío a la señora **MARÍA LÓPEZ VIUDA DE ÁLVAREZ** como poseedora de los derechos herenciales de **ANA FELIX FLÓREZ** y **MERCEDES RÍOS**, quienes fueron las únicas herederas del señor **JUAN DE LA ROSA FLOREZ**, ultimo dueño inscrito como propietario del inmueble, según escritura 107 de 1939 y 156 de 1940 de la Notaría Única de Circasia Q., registrada en el antiguo sistema de Registro Nacional en el tomo primero, pagina 171 partida 314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, matriculada el 15 de junio de 1939, según la tradición de las escrituras. **BEATRIZ GÓMEZ SIERRA** falleció el 9 de febrero de 2015, momento desde el cual, tomaron posesión del citado bien inmueble, sus dos nietos **BEATRIZ ELENA GÓMEZ GARCÍA** y **ROBERTO CARLOS GÓMEZ RIVERA**.

SEGUNDO: ORDENAR por última vez a la Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, por lo dicho en la parte motiva, que debe proceder a la apertura de un folio de

matrícula inmobiliaria que corresponda a la ficha catastral actualizada No. 6319000101000000820006000000000.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la sentencia No.107 del 7 de octubre de 2020 en el folio de matrícula inmobiliaria que se abrirá.

CUARTO: INDICAR a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, que el bien inmueble objeto de pertenencia, se encuentra debidamente ubicado, alinderado, actualizadas sus medidas y especificada su tradición, conforme aparece en la parte resolutive de la sentencia 107 del 20 de octubre de 2020.

QUINTO: INDICAR que se **CONSERVAN** las demás órdenes emitidas en los ordinales la sentencia 107 del 20 de octubre de 2020.

Notifíquese y cúmplase.



ADRIANA GAVIRIA MÁRQUEZ

Juez

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN **ESTADO** EL
29 DE JUNIO DE 2021.



LUZ MARINA ESCOBAR CARDONA
SECRETARIA